

¿Con cuánto tiempo de antelación hay que notificar el abandono de una finca?

‘Consultorio jurídico’ con Manuel Lamela, presidente de la Sección de Derecho Agroalimentario del Colegio de Abogados de Madrid



En el ‘[Consultorio jurídico](#)’ -emitido en AGROPOPULAR- **Manuel Lamela**, presidente de la Sección de Derecho Agroalimentario del Colegio de Abogados de Madrid, respondió a la siguiente consulta referida a una de las cláusulas del contrato de arrendamiento del oyente. Dice lo siguiente: “El plazo de duración del presente contrato es de cinco años improrrogables, que comienza a contarse desde el día de la fecha, para terminar el día mismo del año 2018, esto es, desde el 29 de septiembre de 2013 al 29 de septiembre de 2018, en cuya fecha deberá la finca quedar libre y expedita a la disposición de la propiedad, y a cuyos efectos el arrendatario se da por suficientemente notificado en este acto”.

A este respecto nos pregunta: **¿nos obliga a tenerle que comunicar con un año de antelación el abandono de la finca?**

Respuesta

Lamela respondió que desconoce si el contrato suscrito es un contrato de arrendamiento rústico. Ahora bien, si así fuera, habrá de estarse a lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, que dispone que *“1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.”*

2. *Salvo estipulación de las partes que establezca una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años, por lo que, cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente.*
3. ***El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.”***

Por ello, y a tenor de lo dispuesto en dicho artículo, **debe notificarse al arrendatario con un año de antelación la voluntad de recuperar la posesión de las fincas.**

Según nos informa en su consulta, el arrendatario y Ud. firmaron una cláusula en la que acordaron que *“desde el 29 de Septiembre de 2013 al 29 de Septiembre de 2018, en cuya fecha deberá la finca quedar libre y expedita a la disposición de la propiedad, y a cuyos efectos el arrendatario se da por suficientemente notificado en este acto”*

Nuestro consejo en estos casos es que, aun cuando las partes lo hayan pactado, al objeto de evitar controversias judiciales posteriores, se requiera fehacientemente con un año de antelación, de cara a evitar interpretaciones y validez de las cláusulas en los contratos.

Desconocemos si ha intentado recuperar la posesión de la finca y el arrendatario le ha comunicado que no va a cesar en su uso por no haber recibido la notificación previa que exige la Ley. Si es así, le aconsejamos que acuda a un despacho especializado en este tipo de asuntos para que le informe de las acciones que podrían iniciarse judicialmente para recuperar la posesión de la finca.